



## JE HEBT AFTREK EN AFTREK TON OOSTENRIJK

Provocerend. Een opmerking die ik tijdens MIPIM kreeg over mijn vorige bijdrage aan dit blad. Ik vond dat zelf nog wel meevallen, maar goed, het gaat in het leven veelal om de perceptie en die 'heeft' altijd gelijk. Over perceptie gesproken of was het werkelijkheid? Ik moet het even kwijt, wat een heerlijke MIPIM dit jaar! Natuurlijk prachtige weer, zonnetje, beetje wind, juiste temperatuur maar vooral ruimte... Ruimte om rustig een kop koffie te nuttigen, de lunch te gebruiken, te overleggen op een terras en dergelijke - een verademing. Wat dat betreft crisis hoera!

Crisis, zit vandaag thuis te werken met de televisie aan, volg tussen-door zoveel mogelijk de debatten over de kabinetsplannen over de crisisaanpak. Daar werd de Tweede Kamer in ieder geval niet al te veel ruimte gegund. De plannen beogen de economie een liquiditeitsimpuls te geven van zo'n € 6 mrd. Op fiscaal terrein gaat het onder meer om een versoepeling van de verliesverrekening (kaseffect) voor het jaar 2008 en het op grotere schaal kunnen doen van de BTW-aangiften op kwartaalbasis. Verder afschaffing van de verguisde vliegtaks, verruiming milieuinvesteringen (VAMIL), e.d.

Het eigenwoningforfait gaat omhoog voor woningen vanaf één miljoen euro. Nu op het H-woord nog steeds een taboe rust dan maar via de achterdeur, het eigenwoningforfait toch effectief een aftrekbeperking. Verder naar voren halen van infrastructuurprojecten in de weg-en waterbouw. Al met al een mooi dagje parlementaire televisie. Nu maar hopen dat het plan een beetje bijdraagt om de economie weer in de goede richting te doen gaan. En voor de rest: 'spenden, spenden, spenden'... En meer specifiek voor vastgoed: financieren, financieren, financieren. Geld moet – weer gaan – rollen.

### Voor de berekening van de BTW-aftrek van de huisvesting wordt uitgegaan van de omzetverhoudingen tussen belast en onbelast

En dat terwijl ik voornemens was aandacht te besteden aan een uitspraak van het Gerechtshof in Arnhem over de splitsing van voorbelasting. In de berechte casus ging het over een BV die zowel makelaars- als verzekeringsactiviteiten verrichtte. Het eerste is een met BTW-belaste dienst en de tweede een vrijgestelde. Voor de eerste diensten bestaat er recht van vooraftrek en ter zake van de tweede soort diensten niet. Voor de berekening van de BTW-aftrek van de huisvesting wordt uitgegaan van de omzetverhoudingen

tussen belast en onbelast. Hiervan kan worden afgeweken indien op basis van werkelijk gebruik een zuiverder uitkomst wordt bereikt, zolang dit objectief en nauwkeurig is vast te stellen. Bij gemengd gebruik van een gebouw kan dat soms best lastig zijn.

Het Hof in Arnhem was in de voorgelegde situatie dat, in tegenstelling tot wat de Hoge Raad in een in 2006

voorgelegde kwestie, dat in de voorgelegde situatie het werkelijk gebruik is vast te stellen aan de hand van het gebruik van de kamers (makelaars- of verzekeringsactiviteiten), nu deze kamers specifiek voor belaste of onbelaste prestaties worden gebruikt (hetgeen in de kwestie waarin de Hoge Raad oordeelde niet het geval was). Voor het gedeelte van het gebouw waarvan het niet objectief en nauwkeurig is vast te stellen wat het werkelijk gebruik is kan worden uitgegaan van de pro-ratamethode (verhouding BTW belaste en BTW onbelaste omzet). Een aardig handvat voor de bepaling van een juiste BTW-aftrek. Voor het overige was het een rustige maand, ten minste op vastgoedfiscaal gebied dan...

*Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete.*